Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 07.07.2021 diesen Bebauungsplan Nr. 23/232 "An den Roden", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 30.07.2021

gez. Unterschrift

L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK .....
Gemarkung: Brinkum Flur: 9 Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Die Vervielfältigung und Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den 28.07.2021

gez. Unterschrift

L.S.

LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen -Regionaldirektion Sulingen

- Katasteramt Syke -

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/232 "An den Roden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 30.07.2021

gez. Unterschrift

L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr

Stuhr, den 21.07.2021

gez. Unterschrift

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 10.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 24.03.2021 bis einschließlich 26.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 30.07.2021

gez. Unterschrift

L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 07.09.2021

gez. Unterschrift

L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.09.2021 im Amtsblatt Nr. 60/2021 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.09.2021 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 07.09.2021

gez. Unterschrift

L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

.....

Der Bürgermeister

Bebauungsplan: Nr. 23/232 "An den Roden"
Gemeinde: Stuhr
Gemarkung: Brinkum Flur: 9
Antragsnummer: L4_25/2020
Stand: 04.02.2020 Maßstab 1:1000

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Katasteramt Syke -
Schloßweiche 37 28857 Syke
Telefon 04242/166-0
Telefax 04242/166-166

Daten sind durch Digitalisierung der bisher manuell geführten Liegenschaftskarte entstanden.
Genauigkeit der Koordinaten entspricht der geometrischen Karte im Maßstab 1: 1000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 7,00 m und die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerke) auf 4,00 m begrenzt.

2.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als unterer Bezugspunkt die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße.

3. Zwei-Wohnungsklausel

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind.

4. Abweichende Bauweise

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend sind bei Anlagen für soziale Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur Gebäudelängen bis 80 m und bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Maßgeblich ist jeweils das Außenmaß der Außenwand.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen

5.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Zuwegungen unzulässig.

5.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und offene Garagen (Carports) i. S. der Garagenverordnung unzulässig.

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Der Baumbestand, für den der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festsetzt, ist dauerhaft zu erhalten.

6.2 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

7. Luftreinhaltung

7.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB wird zur Verbesserung der Luftqualität bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z. B. Kohle, Öl und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z. B. Kamin- und Kachelöfen).

7.2 Ausnahmsweise ist die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass betriebs- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z. B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist).

8. Regenwasserbeseitigung

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Regenversickerungsmulde zuzuführen und dort zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Sohlhöhe von Versickerungsanlagen mind. 5,30m über NN betragen muss. Diese Höhenlage darf nicht unterschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Um bestimmte baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23/232 „An den Roden" der Gemeinde Stuhr.

2. Dachformen

Hauptgebäude sind mit **symmetrisch geneigten Sattel-, Walm-, Zelt oder Krüppelwalmdächern** zu errichten.

Bei Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern muss die Dachneigung mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- untergeordnete Gebäudeteile i. S. des § 7b NBauO
- Wintergärten
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind

An den Traufseiten der Hauptgebäude sind so genannte Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68° zulässig, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite unter 50% der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst nur Wohngebäude.

3. Dachaufbauten / Gauben

Dachaufbauten / Dachgauben auf Hauptgebäuden können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der darunterliegenden Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst nur Wohngebäude.

4. Dachdeckungen / Boden- und Grundwasserschutz

Gemäß § 84 NBauO dürfen im gesamten Plangebiet aus ökologischen Gründen keine ungeschützt bewitterten, metallischen Dachdeckungen verwendet werden.

5. Einfriedungen und Gartengestaltung

Grundstückseinfriedungen sollen dem ursprünglichen ortstypischen Erscheinungsbild entsprechen; gemäß § 84 Abs. 3 NBauO sind sie im gesamten Plangebiet daher nur zulässig als

- lebende Hecken oder Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun, soweit dieser weitgehend durch lebende Hecken verdeckt wird,
- Metall- oder Holzzaun mit senkrechten Latten, Stäben, Elementen u. ä., ohne Kunststoff
- Mauern aus Sichtmauerwerk / verputztem Mauerwerk / Natursteinmauerwerk.

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO sind im gesamten Plangebiet aus ökologischen Gründen private Grundstücksflächen, die nicht für bauliche Anlagen i. S. v. § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst nur Wohngebäude.

6. Werbeanlagen

Gemäß § 84 NBauO dürfen keine beleuchteten Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht errichtet werden.

Hinweise

1. Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (Januar 2021) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmal-schutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmal-schutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Baufeldräumung und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutphase (1. April bis 15. Juli) durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Vorhabenbereich auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren.

4. Baumschutzsatzung

Für das gesamte Gemeindegebiet gilt die Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken und Gehölzbestandes in der Gemeinde Stuhr in ihrer aktuell gültigen Fassung.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

6. Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftsspezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

7. Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen

Bei Überschreitung der Höhe von 52,2 m ü. NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.

8. Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Stuhr (Fachdienst Stadtplanung) eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH max 7m — Maximale Firsthöhe
TH max 4m — Maximale Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

E — nur Einzelhäuser zulässig
a — abweichende Bauweise

4. Grünflächen

Private Grünflächen

RVB — Regenversickerungsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

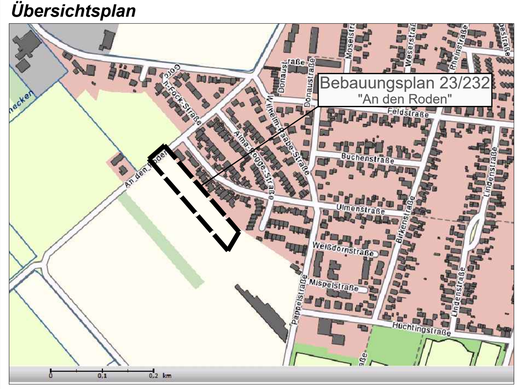
Stuhr

Fachdienst Stadtplanung

Bebauungsplan 23/232
"An den Roden"

Abschrift

BauNVO `17

Stand: Mai 2021

Übersichtsplan